LEI Nº 1.744 DE 06 DE DEZEMBRO DE 2.007.

DISPÕE SOBRE A POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO E DE EXPANSÃO URBANA DO MUNICÍPIO DE JANAÚBA, INSTITUI O PLANO DIRETOR DEMOCRÁTICO DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O povo do Município de Janaúba, através de seus representantes na Câmara de Vereadores, decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS GERAIS

Art. 1º: A promoção do desenvolvimento do Município de Janaúba visa o cumprimento das funções sociais do aglomerado econômico que constitui a cidade e suas áreas rurais, em concordância com a sua Lei Orgânica e em conformidade com o disposto no Art. 182, da Constituição Federal, e tem como princípios fundamentais assegurar:

I. Qualidade de viver para toda a sua população e os que nela viverem;

II. Gestão democrática, participativa e distributiva das oportunidades;

III. Desenvolvimento social equânime com a inclusão social de toda a sua população urbana, dos povoados e das comunidades rurais, constituída sobre uma economia viável em harmonia com o meio ambiente, buscando a promoção da dignidade da pessoa humana no exercitar uma economia ecológica que atenda às necessidades da atual e das futuras gerações;

IV. Respeito às diferenças e individualidades;

V. Articulação de estratégias de desenvolvimento da cidade que busquem a cooperação com os Municípios circunvizinhos, integrando as iniciativas públicas, privadas e não governamentais em prol do interesse de uma comunidade regional;

VI. Fortalecimento do aparato ordenador do Poder Público com relação à sua atuação sobre a ordem econômico-social, sobre o planejamento e ordenação territorial, bem como sobre a política de saneamento ambiental, com vistas a que sua ação contribua para proporcionar o bem estar da população e a sustentabilidade de sua economia, no praticar continuamente soluções que se alinhem ao avançar da sociedade e à formação de equilíbrios;

VII. Justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de desenvolvimento, promovendo a formação de equilíbrios e a proteção das minorias.

Art. 2º: O Plano Diretor Democrático de Desenvolvimento de Janaúba estabelece os princípios e diretrizes e institui os processos de desenvolvimento, seus programas, projetos e empreendimentos, em uma perspectiva de médio e longo prazo, e orienta as ações dos agentes públicos e privados e não governamentais para a promoção da sustentabilidade de seu desenvolvimento.

§ 1º: O programa de receitas e fontes e o orçamento plurianual, objetos da Lei de Diretrizes Orçamentárias do Município, deverão estar sempre em compatibilidade e congruentes com o disposto no Plano Diretor Democrático de Desenvolvimento e com as prioridades e significados dos programas e ações dele decorrentes.

SEÇÃO V
DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA

Art. 35: A área compreendida nos bairros dentro do perímetro da área urbana será passível de edificação ou utilização compulsória do solo urbano não edificado - subutilizado ou não utilizado, assim como será objeto de parcelamento compulsório as áreas compreendidas em toda Macro-Zona Urbana, subutilizadas ou não utilizadas.

§ 1º : Considera-se subutilizado o imóvel que não esteja aproveitado por uma ocupação permanente para fins de moradia ou qualquer utilização econômica.

§ 2º: O proprietário será notificado pela Municipalidade para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3º : A notificação far-se-á:
I. por funcionário do órgão competente da Municipalidade ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;
II. por edital, quando frustrada por três vezes a tentativa de notificação na forma prevista pelo Inciso I.

§ 4º : Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:
I. um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;
II. dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º: Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá se aceitar a conclusão em etapas, mediante um programa acertado entre as partes, assegurando-se que o projeto aprovado englobe o empreendimento como um todo.

§ 6º: A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, sem interrupção de quaisquer prazos.

SEÇÃO VI
DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 36: Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos no Artigo anterior, a Municipalidade procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º: O valor da alíquota a ser aplicada a cada ano será fixado na Lei específica, e não excederá a 2 (duas) vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 2º: Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não seja atendida em 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação ou poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 3º: É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este Artigo.

SEÇÃO VII
DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Art. 37: Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º: Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 2º: O valor real da indenização:

I. refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o Parágrafo Terceiro, do Art. 35 desta Lei;

II. não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º: Os títulos de que trata este Artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º: O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º: O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pela Municipalidade ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º: Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização prevista.

SEÇÃO VIII
TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 38: O proprietário de imóvel urbano, privado ou público, compreendido dentro do perímetro da área urbana poderá ser autorizado a exercer em outro local, ou alienar, total ou parcialmente, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando existente impedimento de utilização plena do potencial construtivo definido em sede de zoneamento e uso de ocupação do solo, sempre mediante prévia autorização dos órgãos competentes, ou ainda quando referido imóvel for considerado necessário para fins de:

em seguida, da legislação e processo municipais que disciplinam a matéria, no sentido de estabelecer a participação adequada dessas políticas para a promoção do desenvolvimento sustentável do Município.

TÍTULO XI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 410: A implantação dos instrumentos e das diretrizes previstas nesta Lei deve ser objeto da atenção prioritária do Poder Público quando da elaboração das diretrizes orçamentárias.

Art. 411: Esta Lei deverá ser atualizada a cada cinco anos, ou sempre que um fato superveniente o justificar.

Art. 412: Esta Lei deverá ser revista completamente a cada dez anos.

Art. 413: A observância a todas as disposições constantes desse Plano Diretor Democrático de Desenvolvimento deve constar, especificamente, dos contratos de prestação de serviços, concessões e delegações da Municipalidade.

Art. 414: Fazem parte integrante desta Lei os seguintes anexos:
Anexo I - Parâmetros Geométricos das Vias
Anexo II - Caracterização Geométrica das Vias
Anexo III - Ocupação e Uso do Solo
Anexo IV - Parâmetros Urbanísticos
Anexo V - Vagas de Estacionamento
Anexo VI - Faixa de Acumulação de Veículos
Anexo VII - Recuos Laterais e de Fundos
Anexo VIII – Áreas Mínimas de Lotes
Anexo IX - Glossário
Anexo X - Perímetro Urbano

MAPAS
Anexo XI - Macro-Zoneamento do Município
Anexo XII - Zoneamento Urbano
Anexo XIII – Sistema Viário da Área Urbana
Anexo XIV – Áreas rurais
(Obs. os mapas não possuem numeração de página)

Art. 415: Esta Lei entrará em vigor decorridos 45 (quarenta e cinco) dias da data de sua publicação.

Art. 416: Ficam revogadas as disposições em contrário.

Janaúba, MG, 06 de Dezembro de 2007.

Ivonei Abade Brito
Prefeito de Janaúba